

## IMPLEMENTASI JUAL BELI MURABAHAH PADA PEMBIAYAAN BANK SYARIAH

M. Aditya Ananda, MA

Jurusan Syariah dan Ekonomi Islam, Sekolah Tinggi Agama Islam Negeri  
Teungku Dirundeng Meulaboh (STAIN TDM)

### Abstract

The implementation of *Murabahah* concept on syaria bank financing has differences with the concept of *murabahah* in Fiqh. This happens to adapt or adapt to the functioning of the bank as the intermediary party rather than as the seller who already has the goods available. Therefore, *Murabahah* on syaria banking is called *Murabahah KPP* (*Murabahah* to purchase buyer) or *bay'ul muraabahah lil amir bisy-Syiraa'*. The name is more appropriate if in the context of the bank as the party selling by first buying goods from the supplier by the bank itself. For the purchase of goods represented by the customer, the financing is called *Murabahah*. This naming is not a standard thing, but to identify the transformation of the development of *Murabahah* concept on syaria bank financing.

**Keywords:** *Murabahah, Syariah Banking, Trading*

### Abstrak

Konsep *murabahah* yang diimplementasikan pada pembiayaan bank syariah memiliki perbedaan dengan konsep *murabahah* dalam fiqh. Hal ini terjadi untuk menyesuaikan atau beradaptasi dengan fungsi bank sebagai pihak perantara dan bukannya selaku penjual yang telah memiliki barang yang telah tersedia. Oleh sebab itu, *murabahah* pada perbankan syariah dinamakan *murabahah KPP* (*murabahah kepada pemesan pembelian*) atau *bay'ul muraabahah lil aamir bisy-syiraa'*. Nama tersebut di atas lebih tepat jika dalam konteks bank selaku pihak yang menjual dengan terlebih dahulu membeli barang dari pihak pemasok yang dilakukan oleh pihak bank sendiri. Untuk pembelian barang yang diwakilkan kepada pihak nasabah maka dinamakan pembiayaan *murabahah*. Penamaan ini bukan sesuatu yang baku, akan tetapi untuk mengidentifikasi transformasi perkembangan implementasi konsep *murabahah* pada pembiayaan bank syariah.

**Kata Kunci:** *Murabahah, Perbankan Syariah, Jual-beli*

## I. PENDAHULUAN

### A. Latar Belakang Masalah

Lahirnya Bank syariah tidak terlepas dari upaya umat Islam agar terhindari dari praktek ribawi pada lembaga keuangan perbankan. Sebagaimana diketahui, dewasa ini penggunaan transaksi menggunakan jasa lembaga keuangan perbankan hampir tidak mungkin untuk dihindari. Sebagai karyawan, biasanya gaji akan diterima dengan memanfaatkan jasa perbankan, sebagai golongan yang memiliki kelebihan harta maka akan memanfaatkan jasa perbankan untuk menyimpan hartanya tersebut, seorang wirausaha memanfaatkan jasa perbankan untuk mempermudah pembayaran jual beli produknya dan sebagainya. Telah diketahui secara bersama, lembaga keuangan perbankan menggunakan instrumen bunga sebagai sumber pendapatan bank. Adanya bunga inilah yang menjadi dilema bagi masyarakat muslim dalam memanfaatkan jasa bank. Terlebih paska fatwa ulama yang mengharamkan bunga pada lembaga keuangan perbankan diantaranya Yusuf Al-Qaradawi, Wahbah Az-zuhaili, Syeikh Bin Baz, Syeikh Abu Zahrah, dan Syeikh Jadil Haq Ali Jadil Haq.<sup>1</sup> Karena itu, hadirnya bank syariah sebagai solusi masyarakat muslim untuk menghindari transaksi ribawi tanpa harus menghilangkan memanfaatkan jasa lembaga keuangan perbankan.

Bank syariah dalam menjalankan pekerjaannya menggunakan berbagai teknik dan metode investasi seperti kontrak *mudharabah*, disamping itu, bank Islam juga

terlibat dalam kontrak *murabahah* serta jasa atau produk-produk lainnya.<sup>2</sup> Dalam hal pembiayaan, *murabahah* merupakan pembiayaan yang dominan di Indonesia dimana pembiayaan *murabahah* menyumbang 60% dari total pembiayaan.<sup>3</sup> Akad *murabahah* yang digunakan pada perbankan syariah bukanlah akad yang sama dengan konsep *murabahah* dalam praktek yang sederhana. Sederhana maksudnya, transaksi jual beli *murabahah* melibatkan penjual dan pembeli, dimana sudah lumrah bahwasanya dalam jual beli, pihak penjual sudah memiliki barang dagangan yang akan dijualnya. Namun ketika konsep *murabahah* diadopsi pada lembaga keuangan perbankan, dimana bank bukanlah suatu lembaga yang bergerak dalam bidang penjualan barang dagangan, akan tetapi bank merupakan lembaga keuangan yang menjalankan fungsi perantara (*intermediary*) dalam penghimpunan dana masyarakat serta menyalurkan pembiayaan kepada masyarakat<sup>4</sup>, maka konsep *murabahah* mengalami modifikasi agar dapat diimplementasikan pada lembaga keuangan perbankan. Pada prakteknya, pembiayaan *murabahah* (konsep *murabahah* yang diimplementasikan pada lembaga keuangan perbankan) terdapat adanya penyimpangan yang ditemukan terhadap konsep dan ketentuan standar hukum syariah maupun hukum positif. Salah satu penyimpangan yang terjadi ialah tidak ada aktivitas penyerahan objek pembiayaan *murabahah* yang seharusnya dilakukan, akibatnya kontrak yang terjadi akan jatuh sebagai akad pinjam meminjam.<sup>5</sup> Sebagai

---

<sup>1</sup>Ahmad Sarwat, *Hukum Bermuamalah dengan Bank Konvensional*, Cetakan pertama, (Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2019), hlm. 24-26.

<sup>2</sup>Muhammad Abdul Mannan, *Ekonomi Islam: teori dan praktek (dasar-dasar ekonomi Islam)*, terjemahan Potan Arif Harahap, -Ed. 1. (Jakarta: Intermasa, 1992), hlm. 164.

<sup>3</sup>Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*, hlm. 12.

<sup>4</sup>M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*, (Bandung: CV Pustaka Setia, 2012). H.99, Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed. 3-4. (Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007), hlm. 20.

<sup>5</sup>Divisi Pengembangan Produk , ....., hlm. 3-4.

gambaran, terlebih dahulu akan diawali bagaimana konsep *murabahah* dalam tinjauan fiqh, selanjutnya bagaimana konsep *murabahah* ini diimplementasikan pada lembaga keuangan perbankan beserta sedikit singgungan permasalahan dalam implementasinya khususnya pada perbankan syariah di Indonesia.

## II. KAJIAN PUSTAKA

### A. Jual Beli Murabahah

Jual beli *murabahah* merupakan salah satu jenis jual beli dilihat dari barang penggantinya selain jual beli *musawamah*, jual beli *tawliyah*, jual beli *isyarak*, dan jual beli *wadhi'ah*. Jual beli *murabahah* ialah menjual barang sesuai dengan harga pembelian, dengan menambahkan keuntungan tertentu.<sup>6</sup> Menurut fatwa DSN MUI, *murabahah* ialah menjual suatu barang dengan menegaskan harga belinya kepada pembeli dan pembeli membayarnya dengan harga yang lebih sebagai laba.<sup>7</sup> Mayoritas ulama dari kalangan sahabat, tabi'in dan para imam mazhab membolehkan jual beli *murabahah*. Menurut ulama Malikiyah, jual beli *murabahah* hukumnya *khilaaful awla*. Menurut wahbah zuhaili, jual beli *murabahah* hukumnya boleh. Dalil kebolehan jual beli *murabahah* adalah al-Baqarah ayat 275 dan an-Nisaa' ayat 29, riwayat Ibnu Mas'ud r.a membolehkan menjual barang dengan mengambil keuntungan satu dirham atau dua dirham untuk setiap sepuluh dirham.<sup>8</sup> Syarat jual beli *murabahah* ialah pertama, mengetahui harga pertama. Kedua,

mengetahui jumlah keuntungan yang diminta penjual. Ketiga, modal yang dikeluarkan hendaknya berupa barang *mitsliyat*. Keempat, jual beli *murabahah* pada barang-barang ribawi hendaknya tidak menyebabkan terjadinya riba *nasiah* terhadap harga pertama. Kelima, Transaksi yang pertama hendaknya sah.<sup>9</sup> Modal dalam konteks jual beli *murabahah* merupakan jumlah harga yang harus dibayar pembeli pertama sesuai dengan kesepakatan transaksi.<sup>10</sup> Jual beli *murabahah* demikian hanya untuk barang yang telah dikuasai atau dimiliki oleh penjual pada waktu negosiasi dan berkontrak.<sup>11</sup> Untuk jual beli *murabahah* dimana barang harus dipesan terlebih dahulu maka akan dibahas pada sub tema selanjutnya.

### B. Bay'ul Muraabahah Lil Aamir Bisy-Syiraa`

Jual beli *murabahah* pada bank syariah merupakan jual beli *murabahah* dengan orang yang memerintahkan untuk membeli barang (*bay'ul muraabahah lil aamir bisy-syiraa`*).<sup>12</sup> Muhammad Syafi'i Antonio menamakannya dengan *murabahah kepada pemesan pembelian (murabahah KPP)*.<sup>13</sup> Bentuk transaksinya ialah nasabah mengajukan proposal pada bank syariah untuk membeli barang tertentu dengan kriteria yang telah ditentukan, kemudian pihak bank membeli barang tersebut dan menjualnya kepada nasabah dengan proses pembayaran dalam jangka waktu tertentu (cicilan) dengan harga yang lebih besar dari harga kontan. Aktivitas ini terdiri dari dua janji. Pertama ialah janji

<sup>6</sup>Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, cet.1, (Jakarta: Gema Insani, 2011), hlm. 357.

<sup>7</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah

<sup>8</sup>Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam*, ... hlm. 358.

<sup>9</sup>Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*..., hlm. 358-360.

<sup>10</sup>Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, ..., hlm. 361.

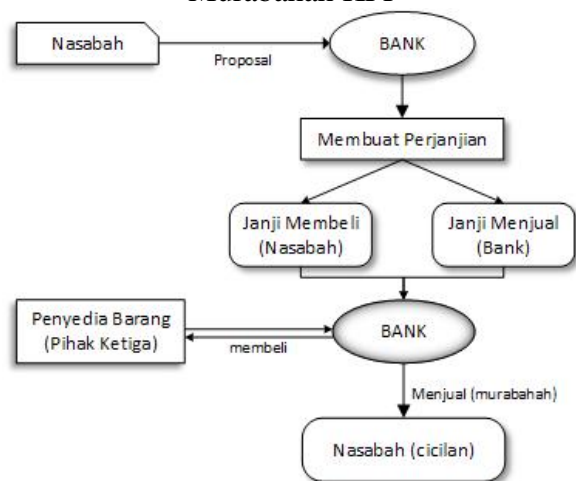
<sup>11</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke praktik*, Cet. 1. (Jakarta: Gema Insani Press, 2001), hlm. 103.

<sup>12</sup>Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, ..., hlm. 366.

<sup>13</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah*, ..., hlm. 103.

nasabah untuk membeli barang. Dan kedua, janji dari bank untuk menjual barang dengan cara *murabahah*. Menurut wahbah zuhaili, transaksi ini hukumnya boleh. Dalil bay'ul *muraabahah lil aamir bisy-syiraa`* ialah pernyataan Imam Syafi'i dalam kitab *al-Umm* yaitu "jika ada seorang lelaki memperlihatkan barang dagangannya kepada orang lain, kemudian dia berkata, 'Belilah barang ini dan beri aku keuntungan sebesar ini', maka hukumnya adalah boleh. Begitu juga jika ada orang mengatakan, 'Berilah aku keuntungan dari barang ini dan kamu mendapatkan hak *khiyaar*', maka dia bisa memilih antara melangsungkan transaksi jual beli atau membiarkan barang tersebut (tidak membelinya)." Pada konferensi Bank Islam pertama di Dubai pada tahun 1979 M membolehkan transaksi bay'ul *muraabahah lil aamir bisy-syiraa`*. Pada Konferensi Bank Islam kedua di Kuwait tahun 1983 M juga membolehkan jual beli *murabahah* oleh bank dengan syarat pihak bank bertanggung atas barang selama barang belum diterima oleh nasabah. Transaksi bay'ul *muraabahah lil aamir bisy-syiraa`*, menurut wahbah zuhaili bukanlah termasuk dua transaksi jual beli dalam satu transaksi jual beli (*bay'atain fi bai'ah*) yang dilarang oleh agama.<sup>14</sup> Beberapa ulama syariah modern menunjukan bahwa konteks jual beli *murabahah KPP* atau bay'ul *muraabahah lil aamir bisy-syiraa`* dimana "belum ada barang" berbeda dengan "menjual tanpa kepemilikan barang" disebabkan bahwa janji untuk membeli barang tersebut bisa mengikat pemesan.<sup>15</sup>

**Gambar 1**  
*Bay'ul muraabahah lil aamir bisy-syiraa`/ Murabahah KPP*



Berdasarkan gambar di atas, bay'ul *muraabahah lil aamir bisy-syiraa`* (Jual beli *murabahah KPP*) diawali dengan pengajuan proposal oleh nasabah kepada pihak bank. Konsekuensinya ialah nasabah berjanji membeli barang sedangkan bank berjanji menjual secara *murabahah* atas barang yang diajukan oleh nasabah. Karena bank tidak memiliki barang yang diajukan oleh nasabah, maka bank membeli terlebih dahulu barang tersebut kepada pemasok (pihak ketiga). Setelah barang berpindah kepemilikan kepada bank maka selanjutnya bank dan nasabah melakukan Akad jual beli *murabahah*. untuk pembayaran secara cicilan atau pembayaran secara berangsur-angsur juga disebut kredit, menurut Anwar Iqbal Qureshi, dalam sistem perekonomian modern, tanpa adanya kredit dan pinjaman maka tidak akan berjalan lancar dan Islam tidaklah melarang perkreditan ini.<sup>16</sup> Menurut Sa'id Abdul Azhim, penambahan harga pada penjualan secara tempo lebih tinggi dari pada penjualan yang harganya dibayar tunai dibolehkan disebabkan tambahan pada jual beli secara tempo sebagai ganti rugi dari adanya penangguhan waktu

<sup>14</sup>Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, ..., hlm. 366-367.

<sup>15</sup>Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah*, ..., hlm. 104.

<sup>16</sup>Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Ed.1, Cet. 10, (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 299-301.

tersebut.<sup>17</sup> Menaikan harga dikarenakan tempo, terdapat perbedaan pendapat para ulama. Fuqaha yang mengharamkannya disebabkan tambahan harga berhubungan dengan masalah waktu maka sama dengan riba, sedangkan jumhur ulama membolehkannya dikarenakan tidak ada nas yang mengharamkannya dan pada asalnya boleh serta tidak sama dengan riba dan menurut Yusuf Qaradhawi sepakat dengan kebolehan menaikan harga karena temponya.<sup>18</sup>

### III. HASIL DAN PEMBAHASAN

#### A. Pembiayaan *Murabahah*

*Murabahah* pada awalnya tidak berhubungan dengan pembiayaan. Kemudian para ahli serta ulama perbankan syariah memadukan konsep *murabahah* dengan beberapa konsep lain sehingga membentuk konsep pembiayaan dengan akad *murabahah*.<sup>19</sup> Standar Produk Perbankan Syariah *murabahah* membedakan definisi antara *murabahah* dengan pembiayaan *murabahah*. *Murabahah* didefinisikan sebagai Akad transaksi muamalah dengan menerapkan prinsip jual beli barang sebesar harga perolehan barang ditambah margin yang disepakati oleh para pihak. Harga perolehan diinformasikan oleh penjual kepada pembeli. Sedangkan pembiayaan *murabahah* ialah produk pembiayaan perbankan syariah untuk memenuhi kebutuhan nasabah dengan penggunaan akad *Murabahah* dan *Wakalah* di dalamnya.<sup>20</sup> Pembiayaan *murabahah* yang dilakukan oleh perbankan syariah di Indonesia berbeda dengan *muraabahah lil*

*aamir bisy-syiraa* sebagaimana telah dijelaskan sebelumnya, hal ini disebabkan karena bank syariah disamping dapat membeli terlebih dahulu barang yang dibutuhkan oleh nasabah, tetapi juga dapat mewakili kepada nasabah untuk membeli barang yang dibutuhkan oleh nasabah. Ada yang berpendapat, praktek *murabahah* bank syariah saat ini juga merupakan *muraabahah lil aamir bisy-syiraa* atau *ilzaam al-waa'id bi al-syira'* (keharusan janji untuk membeli).<sup>21</sup> Praktek mewakili pembelian oleh nasabah dibolehkan berdasarkan fatwa DSN yang bunyinya:

“Jika bank hendak mewakili kepada nasabah untuk membeli barang dari pihak ketiga, akad jual beli *murabahah* harus dilakukan setelah barang, secara prinsip, menjadi milik bank”.<sup>22</sup>

Dalam hal mewakili kepada nasabah untuk membeli barang, maka *wakalah* (mewakili) terhadap pembelian barang oleh nasabah harus dibuatkan Akad secara terpisah dari akad *murabahah*.<sup>23</sup> Jika merujuk fatwa DSN tersebut, akad *wakalah* (terpisah) ini harus dilakukan sebelum melakukan akad *murabahah*. Setelah pembelian barang dilakukan (melalui *wakalah*) maka barang secara prinsip menjadi milik bank sebagaimana pada fatwa DSN. Yang dimaksud “secara prinsip milik bank” ialah adanya aliran dana yang ditujukan kepada pemasok barang atau dibuktikan dengan

<sup>17</sup>Sa'id Abdul Azhim, *Jual Beli*, penerjemah Iman Firdaus, (Jakarta: Qisthi Press, 2008), hlm. 84.

<sup>18</sup>Yusuf Qaradhawi, *Halal dan Haram*, Penerjemah Tim Penerbit Jabal, cetakan 12, (Bandung: Penerbit Jabal, 2014), hlm. 242-243.

<sup>19</sup>Divisi Pengembangan Produk, ..., hlm. 2.

<sup>20</sup>Divisi Pengembangan Produk, ..., hlm. 16.

<sup>21</sup>Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Ed. 1. Cet. 1., (Jakarta: Rajawali Pers, 2016), hlm. 92.

<sup>22</sup>Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 Tentang *Murabahah*

<sup>23</sup>Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

kwitansi pembelian.<sup>24</sup> Jika merujuk pada peraturan ini, bank tidak disyaratkan harus menerima fisik barang namun cukup dibuktikan dengan bukti pembayaran saja. Namun jika melihat tahapan mana yang terlebih dahulu antara mewakili pembelian kepada nasabah dengan pembuatan akad jual beli *murabahah* terdapat perbedaan antara fatwa DSN dengan Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah*. Standar pelaksanaan tahapan proses pembiayaan *murabahah* dapat dilihat sebagai berikut:<sup>25</sup>

**Tabel 1**  
**Standar Pelaksanaan Tahapan Proses**  
**Pembiayaan *Murabahah***

Tahap I Pengajuan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Calon nasabah mengisi lengkap Formulir Aplikasi Permohonan Pembiayaan</li> <li>2. Calon Nasabah menyerahkan dokumen – dokumen persyaratan lain yang diminta oleh Bank</li> </ol>
Tahap II Verifikasi Dokumen Calon Nasabah	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pihak Bank akan melakukan verifikasi terhadap data diri nasabah</li> <li>2. Pihak Bank akan melakukan analisa terhadap Profil usaha nasabah atau profil nasabah, Profabilitas Usaha, Arus Pendapatan Nasabah, dan melakukan Analisa Yuridis</li> <li>3. Pihak Bank akan melakukan penilaian jaminan yang diberikan nasabah</li> <li>4. Pihak bank akan membuat Usulan Pembiayaan berdasarkan analisa dan verifikasi terhadap dokumen Calon Nasabah</li> </ol>
Tahap III Persetujuan Pengajuan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Pihak Bank akan memberi keputusan perihal kelayakan diberikan pembiayaan</li> <li>2. Apabila layak maka pihak Bank memberikan Surat</li> </ol>

	<p>Persetujuan Prinsip Pembiayaan kepada Calon Nasabah (<i>Offering Letter</i>)</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Bila tidak layak maka pihak Bank akan mengkonfirmasi dan memberikan Surat Penolakan Pembiayaan kepada Nasabah</li> </ol>
Tahap IV Pengikatan Pembiayaan dan Pengikatan Jaminan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Apabila Nasabah dinyatakan layak maka Nasabah diminta datang ke Bank untuk melakukan pengikatan</li> <li>2. Pihak bank akan mengecek keaslian dokumen jaminan</li> <li>3. Nasabah akan melakukan pengikatan pembiayaan dan jaminan yang dilakukan dan dibuat oleh Notaris rekanan Bank</li> <li>4. Setelah pengikatan dilakukan, Bank menyimpan asli dokumen pengikatan pembiayaan dan jaminan</li> </ol>
Tahap V Pembayaran Biaya-biaya Sebelum Pencairan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Sebelum <i>setting</i> Fasilitas Pembiayaan, Nasabah dan pihak Bank akan menyepakati seluruh biaya – biaya yang timbul</li> </ol>
Tahap VI <i>Setting</i> Fasilitas Pembiayaan <i>Murabahah</i>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bank melakukan proses penyediaan atau pemesanan barang untuk dapat dikirim atau diterima Nasabah</li> <li>2. Jika diwakilkan pembelian kepada Nasabah maka proses pengadaan Bank dilakukan setelah Nasabah diberikan kuasa wakalah</li> <li>3. Bank menentukan plafond pembiayaan yang merupakan harga pokok bank</li> </ol>
Tahap VII Pembayaran Angsuran	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Nasabah membayar sesuai dengan tanggal pembayaran angsuran yang telah disepakati</li> <li>2. Pembayaran pengembalian dana Bank dilakukan otomatis ketika terdapat dana di rekening Nasabah</li> </ol>

<sup>24</sup>Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.

<sup>25</sup>Divisi Pengembangan Produk, ..., hlm. 58-60.

Tahap VIII Pelunasan Pembiayaan	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Fasilitas pembiayaan dinyatakan lunas apabila lunas sesuai jangka waktu pembiayaan atau Nasabah melakukan pelunasan sebelum jatuh tempo</li> <li>2. Nasabah melakukan pelunasan melalui penyetoran dana sesuai dengan sisa dana angsuran</li> <li>3. Setelah seluruh kewajiban Nasabah lunas maka pihak Bank akan melakukan pelepasan jaminan dan penghentian permintaan angsuran.</li> </ol>
---------------------------------------	---

Jika melihat tabel standar pelaksanaan tahapan proses pembiayaan *murabahah* maka tahapan *setting* fasilitas pembiayaan *murabahah* yang meliputi pemesanan barang baik oleh Bank sendiri maupun diwakilkan kepada Nasabah melalui kuasa wakalah dilakukan setelah Pengikatan Pembiayaan oleh Notaris rekanan Bank. Pada Standar Produk Perbankan Syariah *Murabahah* terjadi akad *muallaq*, terdapat peluang untuk melakukan akad pembiayaan *murabahah* sebelum nasabah melakukan tugas *wakalahnya* dimana akad *murabahah* akan berlaku efektif setelah melakukan tugas *wakalah*. Akad *muallaq* ini memiliki syarat jika obyek *murabahah* memerlukan waktu untuk mendapatkannya dan harus ditentukan jangka waktunya.<sup>26</sup> Artinya bank melakukan penjualan *murabahah* dengan adanya penandatanganan akad *murabahah* dengan nasabah dimana barangnya belum benar-benar diterima oleh Bank. Mengenai transaksi ini, para ulama Malikiyah membolehkan menjual barang yang belum diterima kecuali makanan. Sedangkan mayoritas ulama berpendapat melarang menjual barang

sebelum pembeli benar-benar menerima barang yang bersangkutan.<sup>27</sup> Pada sub bab *muraabahah lil aamir bisy-syiraa* terdahulu telah dijelaskan bahwa “menjual tanpa kepemilikan barang” berbeda dengan “belum ada barang”.

Berdasarkan standar produk perbankan syariah *murabahah*, untuk standar penetapan margin *murabahah*, margin dinyatakan dalam bentuk nominal atau persentase tertentu dari harga pokok bank dan perhitungan margin dapat mengacu pada tingkat imbalan yang berlaku umum pada pasar keuangan dengan mempertimbangkan ekspektasi biaya dana, *risk premium* dan tingkat keuntungan.<sup>28</sup> Untuk standar penetapan margin *murabahah* dalam bentuk persentase tertentu dari harga pokok bank, mekanisme penetapan harga pada pembiayaan *murabahah* menggunakan cara perhitungan yang sama dengan bank konvensional, yaitu dalam bentuk persentase dari pembiayaan per tahun (% p.a), selanjutnya sistem perhitungan dalam penetapan margin bank syariah mengacu pada *BI rate* dan disesuaikan dengan suku bunga kredit pada bank konvensional. Penentuan besarnya margin pada pembiayaan *murabahah*, menurut Rozalinda (Dosen Ekonomi Islam pada UIN Imam Bonjol Padang), harusnya mengacu pada perhitungan besarnya keuntungan yang ingin diperoleh bank syariah pada transaksi pembiayaan<sup>29</sup> atau dalam perspektif standar produk *murabahah* hanya dengan menyatakan margin dalam bentuk nominal saja.

## IV. PENUTUP

### A. Kesimpulan

Konsep *murabahah* dengan pembiayaan *murabahah* memiliki beberapa perbedaan

<sup>26</sup>Divisi Pengembangan Produk, ..., hlm. 32.

<sup>27</sup>Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam* 5,...hlm. 367.

<sup>28</sup>Divisi Pengembangan Produk, ... hlm. 38.

<sup>29</sup>Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah* ..., hlm. 91.

atau modifikasi dari konsep *murabahah*. Di antaranya ialah adanya *wakalah* atas pembelian barang kepada nasabah, akad *murabahah* boleh didahului sebelum barang dibeli secara *wakalah* oleh nasabah, dan penetapan harga berdasarkan bentuk persentase per tahun. Konsep *murabahah* awalnya tidak diperlukan adanya akad *wakalah* untuk membeli barang yang dilakukan oleh nasabah dengan asumsi barang yang akan dijual telah dimiliki oleh penjual. Ketersediaan barang oleh pihak penjual (pada konsep *murabahah*) maka tidak akan memerlukan *muallaq* sebagaimana terjadi pada pembiayaan *murabahah*. Selanjutnya, untuk penetapan harga (pada konsep *murabahah*) berdasarkan nilai nominal ataupun persentase namun persentase bukan didasarkan persentase per tahun seperti pada pembiayaan *murabahah*.

#### DAFTAR PUSTAKA

- Adiwarman Karim, *Bank Islam: Analisis Fiqih dan Keuangan*, Ed. 3-4. Jakarta: PT Raja Grafindo Persada, 2007.
- Ahmad Sarwat, *Hukum Bermuamalah dengan Bank Konvensional*, Cetakan pertama, Jakarta Selatan: Rumah Fiqih Publishing, 2019.
- Divisi Pengembangan Produk dan Edukasi Departemen Perbankan Syariah Otoritas Jasa Keuangan, *Standar Produk Perbankan Syariah Murabahah*.
- Fatwa Dewan Syariah Nasional Nomor 04/DSN-MUI/IV/2000 tentang Murabahah.
- Hendi Suhendi, *Fiqh Muamalah*, Ed.1, Cet. 10, Jakarta: Rajawali Pers, 2016
- Muhammad Syafi'i Antonio, *Bank Syariah: Dari Teori ke praktik*, Cet. 1. Jakarta: Gema Insani Press, 2001.
- Muhammad Abdul Mannan, *Ekonomi Islam: teori dan praktek (dasar-dasar ekonomi Islam)*, terjemahan Potan Arif Harahap, -Ed. 1. Jakarta: Intermasa, 1992.
- M. Nur Rianto Al Arif, *Lembaga Keuangan Syariah: Suatu Kajian Teoritis Praktis*, Bandung: CV Pustaka Setia, 2012.
- Peraturan Bank Indonesia Nomor: 7/46/PBI/2005 Tentang Akad Penghimpunan dan Penyaluran Dana Bagi Bank yang melaksanakan Kegiatan Usaha Berdasarkan Prinsip Syariah.
- Rozalinda, *Fiqh Ekonomi Syariah: Prinsip dan Implementasinya pada Sektor Keuangan Syariah*, Ed. 1. Cet. 1, Jakarta: Rajawali Pers, 2016.
- Sa'id Abdul Azhim, *Jual Beli*, penerjemah Iman Firdaus, Jakarta: Qisthi Press, 2008.
- Wahbah Az-Zuhaili, *Fiqh Islam 5*, penerjemah: Abdul Hayyie al-Kattani, dkk, cet.1, Jakarta: Gema Insani, 2011
- Yusuf Qaradhwai, *Halal dan Haram*, Penerjemah Tim Penerbit Jabal, cetakan 12, Bandung: Penerbit Jabal, 2014.